

Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 Gewerbegebiet Kohlwald in Neunkirchen/Wiebelskirchen

1. Entwicklung der Bebauungsaufstellung

Die Stilllegung der Grube Kohlwald in Wiebelskirchen führte zu einer Industriebrache von ca. 10 ha. Der Eigentümer Saarberg ist aus betrieblichen Gründen an einer Reaktivierung und Vermarktung dieses Bereiches interessiert.

Die im Stadtteil Wiebelskirchen in den letzten Jahren unvermittelt anhaltende Nachfrage nach Wohnbauland macht die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen erforderlich. Ebenso bedingt durch die zahlreichen Ansiedlungsmaßnahmen der letzten Jahre sind die Gewerbeflächenreserven der Kreisstadt Neunkirchen weitestgehend erschöpft. Durch die Revitalisierung der ehemaligen Grubenanlage Kohlwald können ca. 1,2 ha Wohnbaufläche und ca. 4,2 ha Gewerbefläche geschaffen werden.

Der Bereich der ehemaligen Grube Kohlwald ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Neunkirchen überwiegend als gewerbliche Baufläche und teilweise als Mischbaufläche dargestellt. Der gesamte Bereich ist jedoch ein Änderungspunkt im derzeit laufenden Verfahren zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der Rat der Kreisstadt Neunkirchen hat nunmehr in seiner Sitzung am 22.07.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes für den v.g. Bereich beschlossen.

2. Ziel der Bebauungsaufstellung

Das Gebiet Grubengelände Kohlwald, welches reaktiviert werden soll, liegt an der Nordseite der L II O 286 Schiffweilerstraße. Die Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt den Zweck, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen für

- die Revitalisierung ehemals industriell genutzter und brachgefallener Flächen durch Ausweisung von Wohnbau- und Gewerbeflächen
- eine ortsbildprägende Portalsituation an der Schiffweilerstraße durch eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung der Bebauung in der Schiffweilerstraße
- Erhaltung bzw. Schaffung von Sukzessionsflächen zur Verbesserung der landschaftsökologischen Wertigkeit.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 111 Gewerbegebiet Kohlwald in Neunkirchen wird wie folgt beschrieben:

Beginnend im Schnittpunkt der Straßenachsen Tränkenweg und Schiffweilerstraße verläuft der Geltungsbereich in westlicher Richtung entlang der Achse der Schiffweilerstraße bis zum südöstlichen Eckpunkt des Flurstückes 47/13. Dann weiter entlang der östlichen Grenze des letztgenannten Flurstückes bis zu dessen nordöstlichem Eckpunkt. Von hier verläuft die Grenze des Geltungsbereiches in einer geradlinigen Verbindung, die Flurstücke 138/5, 132/1, 505/213 durchquerend, bis zum südwestlichen Eckpunkt des Flurstückes 211/1. Hier knickt der Geltungsbereich in östliche Richtung ab und verläuft entlang der südlichen Grenze der Flurstücke 211/1, 202/1 bis zu deren östlichem Eckpunkt. Weiter in südöstlicher Richtung bis zum östlichen Eckpunkt des

Flurstückes 504/214. Von diesem Punkt verläuft der Geltungsbereich in östlicher Richtung entlang der nördlichen Grenze des Flurstückes 132/1 bis zu deren Schnittpunkt mit der Straßenachse des westlichen Abschnitts des Tränkenweges. Der Geltungsbereich folgt nun der Straßenachse des Tränkenweges in östlicher, später in südöstlicher Richtung bis zum Ausgangspunkt.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Folgende Träger öffentlicher Belange wurden gehört:

1. Kommunalen Abfallentsorgungsverband Saar, Saarbrücken
2. Landesamt für Umweltschutz, Naturschutz und Wasserwirtschaft, Saarbrücken
3. Gewerbeaufsichtsamt des Saarlandes, Saarbrücken
4. Kreisstadt Neunkirchen, Untere Bauaufsichtsbehörde, Neunkirchen
5. Oberbergamt für das Saarland und das Land Rheinland-Pfalz, Saarbrücken
6. Staatliches Konservatoramt, Saarbrücken
7. Amt für Landentwicklung, Lebach
8. Forstamt Neunkirchen, Neunkirchen
9. Geologisches Landesamt des Saarlandes, Saarbrücken
10. Staatliches Institut für Gesundheit und Umwelt, Saarbrücken
11. Staatliches Gesundheitsamt Neunkirchen, Neunkirchen
12. Bundesvermögensamt, Saarbrücken

13. Minister für Wirtschaft und Finanzen, Saarbrücken
14. Landesamt für Straßenwesen, Neunkirchen
15. Industrie- und Handelskammer des Saarlandes, Saarbrücken
16. Handwerkskammer des Saarlandes, Saarbrücken
17. Kreisstadt Neunkirchen, Jugendamt, Neunkirchen
18. Landwirtschaftskammer des Saarlandes, Saarbrücken
19. Der Landrat, Untere Naturschutzbehörde, Ottweiler
20. Minister des Innern, Saarbrücken
21. Minister für Bildung, Kultur und Wissenschaft, Saarbrücken
22. Minister für Wirtschaft, Verkehr und Landwirtschaft,
Saarbrücken
23. Neunkircher Verkehrsgesellschaft, Neunkirchen
24. Oberpostdirektion, Bereich Postdienst, Saarbrücken
25. Fernmeldeamt, PIH, Saarbrücken
26. Kommunale Energie- und Wasserversorgung AG, Neunkirchen
27. Saar-Ferngas-AG, Saarbrücken
28. VSE, Saarbrücken
29. RWE Energie AG, Essen
30. Minister für Umwelt, Energie und Verkehr, Saarbrücken

31. Zweckverband Wasserversorgung Ottweiler, Ottweiler
32. Abwasserverband Saar, Saarbrücken
33. Polizeirevier Neunkirchen, Neunkirchen
34. Kreisstadt Neunkirchen, Umlegungsstelle, Neunkirchen
35. Saarbergwerke AG, Saarbrücken
36. Der Landrat, Untere Wasserbehörde, Ottweiler
37. Kreisstadt Neunkirchen, Abt. Tiefbau, Neunkirchen
38. Ministerium für Frauen, Arbeit, Gesundheit und Soziales, Saarbrücken

5. Erschließung

Die ausgewiesenen Gewerbegebiete und das Wohngebiet werden verkehrsmäßig an die Schiffweilerstraße angebunden. Bei einer entsprechenden Flächenaufteilung der Gewerbegebiete kann sich die Notwendigkeit eines inneren Erschließungssystems ergeben. Dieses wird dann jedoch auf privater Basis erstellt.

Für die gewerblich genutzten Flächen müssen die Ver- und Entsorgungsleitungen neu verlegt werden.

6. Bauliche Nutzung

In dem ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet ist eine Einzelhausbebauung mit max. 2-geschossiger Bauweise vorgesehen. Zulässig sind bauliche Nutzungen gem. § 4 BauNVO, wobei 'sonstige nicht störende Gewerbebetriebe' von der ausnahmsweisen Zulässigkeit ausgeschlossen wurden.

In dem ausgewiesenen Mischgebiet richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 6 BauNVO. Von der allgemeinen Zulässigkeit wurden insbesondere aus städtebaulichen Gründen Geschäfts- und Bürogebäude sowie Vergnügungsstätten jedoch ausgenommen.

In den beiden festgesetzten Gewerbegebieten wurden insbesondere zur Vermeidung von immissionsschutzrechtlichen Konflikten differenzierte Festsetzungen bzgl. der zulässigen Nutzungen getroffen.

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist festgesetzt, daß lärmerzeugende Anlagen und Einrichtungen nur in lärmindernden Einhausungen betrieben werden dürfen.

Außerdem sind Büro und Verwaltungsgebäude aus dem Katalog des § 8 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig. Gleiches gilt für Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO.

7. Realisierung des Bebauungsplanes

Das Betriebsgelände der ehemaligen Tagesanlage der Grube Kohlwald, Annaschächte, liegt am westlichen Ortsrand des Stadtteils Wiebelskirchen. Die Fläche grenzt im Süden an die Schiffweilerstraße, im Osten an den Tränkenweg, im Norden an den Mohrsbach an.

Höhenmäßig wird das Gelände in Nord-Süd-Richtung durch eine Stützmauer in 2 Ebenen unterteilt. Der südliche Bereich, von der Stützmauer zur Schiffweilerstraße bis in Höhe des ehemaligen Kühlturms, ist eine überwiegend ebene Fläche. Hier verbleiben auch die restlichen fernerhin notwendigen Betriebsanlagen von Saarberg. Für die von der Planung betroffene Fläche wurde eine Bestandsaufnahme der Vegetationstypen durchgeführt und kartiert (Anlage).

Bei einer Realisierung des Bebauungsplanes erfolgen durch die Inanspruchnahme von Vegetationsflächen Eingriffe in den Naturhaushalt, insbesondere in den aktiven Teil des Bodens. Außerdem

sind gewisse Auswirkungen auf das Biotopvorkommen zu erwarten, da bestimmte Lebensräume unterschiedlich stark beeinträchtigt werden.

Einen Beitrag zur Minimierung dieser Auswirkungen kann die Planung und Überwachung der Objektrealisierung leisten, denn in diesem Rahmen ist darauf zu achten, daß die Vorgaben des Bau- und Planungsrechtes auch eingehalten werden.

Hinsichtlich der Auswirkungen der Realisierung des Bebauungsplanes auf die natürlichen Grundlagen sind folgende Aspekte in den Bebauungsplan eingestellt:

- Umweltpotential Boden:

Durch eine Bebauung innerhalb der neu ausgewiesenen Baufläche werden Böden versiegelt bzw. teilversiegelt. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ = 0,4 bzw. 0,8 können höchstens 40% bzw. 80% Grundstücksfläche bebaut werden. Im vorliegenden Fall bedeutet dies eine Fläche von max. 34.000 qm.

- Umweltpotential Wasser:

Die Bodenversiegelung wirkt sich negativ auf den Grundwasserhaushalt aus. Um die Beeinträchtigung zu minimieren, sollen die Grundstückszufahrten im Wohngebiet mit einer wassergebundenen Decke ausgeführt werden. Durch die zusätzlichen grünordnerischen Festsetzungen ist in der Bilanz nur eine geringfügige negative Auswirkung auf die Grundwasserneubildungsrate zu erwarten. Außerdem wird ein gewisser Wasserspeicherungseffekt durch die vorgesehenen Gehölz- und Baumpflanzungen erzielt.

- Umweltpotential Klima:

Der Verschlechterung der kleinklimatischen Situation durch (Teil)Versiegelung des Bodens wird durch umfangreiche grünordnerische Maßnahmen in Form von Pflanzgeboten (Fläche ca. 6.000 qm) entgegengewirkt. Insbesondere die durch die Anpflanzung von Bäumen entstehende Beschattung sowie die auftretende Verdunstungskälte führen zu einem Ausgleich des Temperaturhaushaltes.

- Umweltpotential Vegetations- und Biotopschutz:

Bei der Aufstellung der Biotopkartierung Saarland II wurde 1991 eine Fläche westlich des vorgesehenen Gewerbegebietes als "Bei Planungen zu berücksichtigen" eingestuft. Diese Bewertung basierte im wesentlichen auf der Tatsache, daß auch wertvolle Lebensgemeinschaften auf Sekundärstandorten im Saarland, z.B. auf Brachflächen der Kohle- und Stahlindustrie jederzeit neu entstehen können und in ihrer Bestandsdauer begrenzt sind. Bei den räumlichen Planungen gilt es, diese Standorte mit ihren Lebensgemeinschaften möglichst langfristig zu erhalten, indem neue Rohbodenflächen geschaffen werden.

Um dieses Ziel zu erreichen wurde eine entsprechende Festsetzung auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB vorgenommen. Die Festsetzung betrifft flachgründige Aufschüttungsböden, auf denen ohne Eingriffe des Menschen eine langsame Vegetationsentwicklung von offenen Pionierfluren über Staudenunkrautfluren, Salweidengebüsche bis hin zum Birkenwald ablaufen würde. Die Bedeutung für den Biotopschutz würde bei dieser Entwicklungsreihe kontinuierlich zurückgehen. Die gewünschte Aufwertung kann demnach durch die vorgesehene Entwicklung von Pionierfluren auf offenen Schotterflächen erfolgen. Aufgrund des in der Umgebung vorhandenen Besiedlungspotentials ist von einer raschen Entwicklung der Pionierfluren auszugehen.

Zusammenfassend ist davon auszugehen, daß durch die Bebauung innerhalb der Baugebiete keine überörtlich bedeutsamen Vegetationsstrukturen verloren gehen (die vorhandenen Vegetationstypen sind in der Anlage dargestellt).

8. Abwägung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes hat sich die Kreisstadt Neunkirchen von den Zielen der Bauleitplanung gem. § 1 Abs. 5 BauGB leiten lassen. Durch die Aufstellung soll außer der Reaktivierung der brachgefallenen Gewerbeflächen auch eine Ergänzung

der Baustruktur in der Schiffweilerstraße erreicht werden. Dadurch sollen künftig Eingriffe in Struktur und Maßstab dieses Stadtteilrandbereiches vermieden werden.

Im vorliegenden Fall wird entsprechend den Leitlinien der Stadtentwicklungspolitik der Kreisstadt Neunkirchen, die Bereitstellung von Bauland bedarfs- und kostengünstig bereitzustellen, verfahren. Die Erschließung dieses Geländes soll u.a. dazu beitragen, die zur Zeit nicht zu befriedigende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken zumindest zum Teil abdecken zu können.

Den in Kap. 7 aufgezeigten negativen Auswirkungen der Planung auf den Natur- und Umweltschutz wird durch umfangreiche grünordnerische Festsetzungen auf einer Fläche von insgesamt rd. 33.000 qm entgegengewirkt. Da es sich auch nicht um eine unwiderrufliche Zerstörung äußerst wertvoller Lebensgemeinschaften handelt, ist die vorgesehene Inanspruchnahme der Freiflächen als vertretbar anzusehen.

In diesem Zusammenhang ist ebenfalls zu berücksichtigen, daß es sich bei der vorgelegten Planung nicht um die erstmalige planerische Inanspruchnahme der Fläche handelt. Im derzeit noch gültigen Flächennutzungsplan sind die Flächen, die für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen sind, bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Diese Darstellung geht in ihrem Umfang sogar noch über die aktuelle Planungsabsicht hinaus.

Durch die Reduzierung des Umfangs einer gewerblichen Nutzung wird auch die immissionsschutzrechtliche Situation entschärft. Um die geplante Wohnbaufläche an der Schiffweilerstraße vor Beeinträchtigungen durch die gewerbliche Nutzung zu schützen, ist ein Grüngürtel festgesetzt, dessen Bepflanzung noch zu ergänzen ist. Desweiteren wurden Auflagen auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgeschrieben.

Die Kreisstadt Neunkirchen ist nach sorgsamer Abwägung der privaten und öffentlichen Belange unter Berücksichtigung der Vorschriften des BauGB der Auffassung, daß mit der vorgelegten Planung den ökologischen, ökonomischen und städtebaulichen Belangen Rechnung getragen ist.

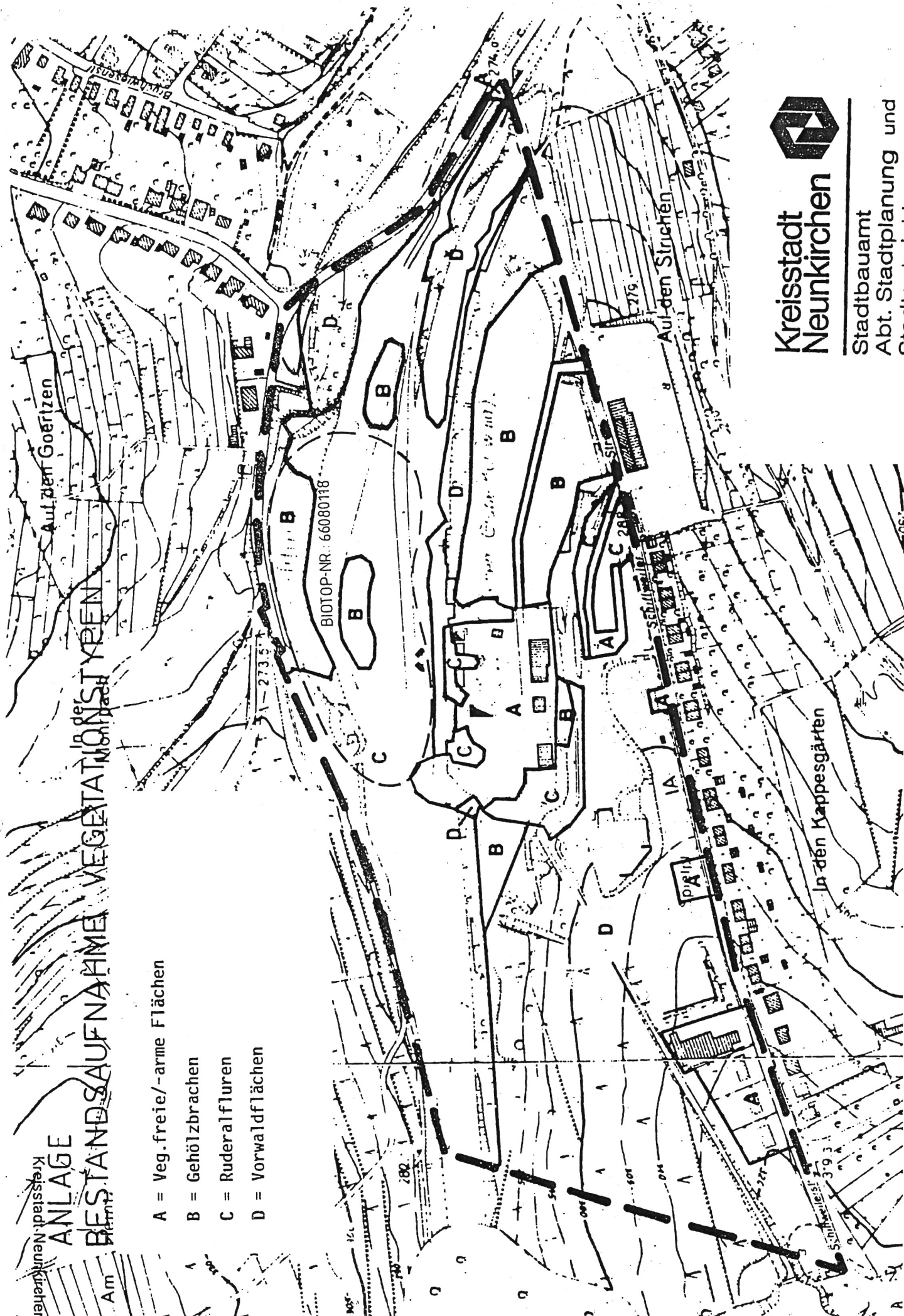
9. Kosten

Die Kosten für die grünordnerischen Maßnahmen sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu übernehmen. Gleiches gilt für die Errichtung des Kinderspielfeldes, der jedoch der Öffentlichkeit uneingeschränkt zur Verfügung zu stellen ist.

ANLAGE

BESTANDSAUFNAHME VEGETATION

- A = Veg. freie/-arme Flächen
- B = Gehölzbrachen
- C = Ruderalfluren
- D = Vorwaldflächen



Anlage: Artenliste
Vorwaldflächen

Acer platanoides
Achillea millefolium
Agrostis tenuis
Betula pendula
Calamagrostis epigeios
Carex hirta
Corylus avellana
Corylus sanguinea
Crataegus monogyna
- Dianthus armeria
Euphorbia cyparissias
Festuca arundinacea
Hieracium laevigatum
Hieracium pilosella
Hieracium sabaudum
Inula conyza
Ligustrum vulgare
Melilotus alba
Pastinaca sativa
Plantago lanceolata
Populus tremula
Prunus avium
Prunus spinosa
Quercus robur
Rosa canina
Rubus fruticosus
Salix caprea
Sambucus nigra
Saponaria officinalis
Senecio jacobaea
Solidago canadensis
Solidago gigantea
Sorbus aucuparia
Tanacetum vulgare

Anlage: Artenliste
Brachen mit Gehölzsukzession

Acer pseudoplatanoides
Agrostis tenuis
Alnus glutinosa
Arrhenatherum elatius
Artemisia vulgaris
Betula pendula
Carex hirta
Centaurea jacea
Cirsium arvense
Crataegus monogyna
Daucus carota
Dianthus armeria
Festuca arundinacea
Festuca ovina agg.
Galium mollugo
Hieracium laevigatum
Hieracium pilosella
Hypericum perforatum
Hypochoeris radiata
Lotus corniculatus ssp. corniculatus
Picris hieracioides
Plantago lanceolata
Poa pratensis
Potentilla reptans
Populus sp.
Prunella vulgaris
Rosa canina
Rubus fruticosus
Rubus idaeus
Salix caprea
Sanguisorba minor
Senecio erucifolius
Solidago canadensis
Sorbus aucuparia
Stellaria graminea
Trifolium medium

Anlage: Artenliste

Ruderalfluren

Artemisia vulgaris
Betula pendula
Daucus carota
Dianthus armeria
Erigeron annuus
Festuca rubra agg.
Fragaria vesca
- Geranium robertianum
Hieracium laevigatum
Hypericum perforatum
Lathyrus pratensis
Linaria vulgaris
Lotus corniculatus ssp. corniculatus
Medicago lupulina
Melilotus alba
Oenothera biennis
Pastinaca sativa
Picris hieracioides
Plantago lanceolata
Plantago major
Poa compressa
Polygonum aviculare
Potentilla reptans
Salix caprea
Saponaria officinalis
Senecio erucifolius
Senecio viscosus
Solidago canadensis
Tussilago farfara

Liste der zulässigen Baum- und Straucharten (Pflanzliste)

1. Großkronige Bäume (I. Wuchsordnung)

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Fraxinus excelsior	Esche
Tilia cordata	Winterlinde
Quercus robur	Stieleiche
Ulmus carpinifolia	Feldulme

2. Sträucher

Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Frangula alnus	Faulbaum
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Coryllus avellana	Haselnuß
Rosa canina	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Prunus spinosa	Schlehe

3. Hecken

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster
Buxus sempervirens	Buchsbaum

Planungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß Baugesetzbuch –BauGB– vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466) und Baunutzungsverordnung –BauNVO– in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132) in Kraft getreten am 27.01.1990.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO

1.1.1 Baugebiete

§ 1 Abs. 3 BauNVO

* **WA, Allgemeines Wohngebiet**

gem. § 4 BauNVO

* **MI, Mischgebiet**

gem. § 6 BauNVO

* **GE, Gewerbegebiet**

gem. § 8 BauNVO

siehe Plan

1.1.2 Zulässige Anlagen

* **WA, Allgemeines Wohngebiet**

gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 – 3
BauNVO

* **MI, Mischgebiet**

gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1, 3 – 7
BauNVO

* **GE, Gewerbegebiet**

gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2
(Büro- und Verwaltungs-
gebäude), 3, 4 BauNVO

1.1.3 Ausnahmsweise zu- lässige Anlagen

* **WA, Allgemeines Wohngebiet**

gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3 – 5
BauNVO

* **MI, Mischgebiet**

keine

* **GE, Gewerbegebiet**

gem. § 8 Abs. 3

Nr. 1, 2 BauNVO

1.1.4 Nicht zulässige Anlagen

§ 1 Abs. 5 BauGB

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB

* **MI, Mischgebiet**

gem. § 6 Abs. 2 Nr. 2, 8 und
Abs. 3 BauNVO

* **GE, Gewerbegebiet**

gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 und
Abs. 2 Nr. 2 (Geschäfts-
gebäude) BauNVO

1.2	Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21 a BauNVO	
1.2.1	Geschossflächenzahl GFZ § 16 Abs. 2 BauNVO §§ 17 u. 20 BauGB	<ul style="list-style-type: none"> * WA: 0,8; 1,0 als Höchstgrenze * MI: 0,8 als Höchstgrenze * GE: 1,6 als Höchstgrenze <p>siehe Plan</p>
1.2.2	Grundflächenzahl GRZ § 16 Abs. 2 BauNVO §§ 17 u. 19 BauNVO	<ul style="list-style-type: none"> * WA: 0,4 als Höchstgrenze * MI: 0,4 als Höchstgrenze * GE: 0,8 als Höchstgrenze <p>siehe Plan</p>
1.2.3	Zahl der Vollgeschosse § 16 Abs. 2 BauNVO	<ul style="list-style-type: none"> * WA: II, III als Höchstgrenze * MI: II als Höchstgrenze * GE: II als Höchstgrenze
1.3	Oberbaubare Grund- stücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO
1.4	Flächen, die von der Be- bauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB	siehe Plan
1.5	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	siehe Plan
1.6	Versorgungsflächen Trafostation § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB	siehe Plan
1.7	Führung von Versorgungs- leitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB	siehe Plan
1.8	Private Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	siehe Plan
1.9	Wald § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB	siehe Plan

1.10 Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

*** M 1**

Die Flächen sind durch die Entwicklung von Pionierfluren auf offenen Schotterflächen aufzuwerten. Hierzu ist zum Zeitpunkt der Vegetationsruhe die Vegetationsschicht sowie die Bodenkruume abzuräumen. Anschließend bleiben die Flächen der natürlichen Entwicklung überlassen. Aufgrund des in der Umgebung vorhandenen Besiedlungspotentials wird eine rasche Entwicklung von Pionierfluren ermöglicht.

1.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

siehe Plan

1.12 Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

In Gewerbegebieten dürfen lärmzeugende Anlagen und Einrichtungen nur in lärmmindernden Einhausungen betrieben werden.

1.13 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

siehe Plan
Anpflanzung (1 Pflanze je 5 qm Fläche) gem. beigefügter Liste

2. Hinweise

- * Eine Teilfläche des Plangebietes (siehe Plan) ist im Altablagerungskataster des Landesamtes für Umweltschutz unter den Ordnungsnummern ELS 4251 als Altstandort bzw. TBLM 442, 447 als Altablagerungsfläche enthalten.

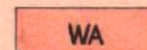
An solchen Altstandorten ist vor der Durchführung von Baumaßnahmen eine gutachterliche Überprüfung hinsichtlich eines evtl. vorhandenen Umweltgefährdungspotentials durchzuführen.

- * Nach den zur Verfügung stehenden Unterlagen beim Ministerium des Innern kann nicht ausgeschlossen werden, daß im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Kriegsmunition anzutreffen ist.
Evtl. Munitionsfunde sind dem Ordnungsamt der Kreisstadt Neunkirchen bzw. dem Ministerium des Innern – Kampfmittelräumdienst – zu melden.

Planzeichenerläuterung zu den Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 u. 5 BauGB

Art der baulichen Nutzung

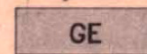
Allgemeine Wohngebiete



Mischgebiete



Gewerbegebiete



Maß der baulichen Nutzung

Geschoßflächenzahl

0,8; 1,0; 1,6

Grundflächenzahl

0,4; 0,8

Zahl der Vollgeschosse

II; III

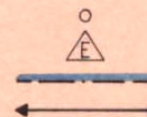
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Offene Bauweise

Nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Stellung der baul. Anlagen (Hauptfirstrichtung)



Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen



Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

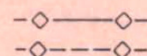
Zweckbestimmung: Elektrizität



Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen

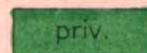
unterirdisch: bestehende Leitungen

geplante Leitungen



Grünflächen

private Grünflächen



Zweckbestimmung: Spielplatz



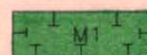
Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für Wald



Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Maßnahmen gemäß Textteil

M1

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Anpflanzen: Bäume



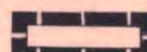
Sträucher

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind



Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes



Rechtsgrundlagen

- * **das Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253), geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. I. II. S. 885, 1122), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11. Januar 1993 (BGBl. I. S. 50), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466).
- * **die Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466).
- * **das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I. S. 889), ergänzt durch Art. 6 des UVP-Gesetzes vom Februar 1990 (BGBl. I. Nr. 6, S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466).
- * **das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I. S. 880), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 26. August 1992 (BGBl. I. S. 1564), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466).
- * **die Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. 1191, S. 58).
- * **die Bauordnung für das Saarland (LBO) vom 27. März 1996 (Amtsblatt des Saarlandes, Nr. 23/1996, S. 477).**
- * **der § 12 des Kommunalselfstverwaltungsgesetzes (KSVG)** in der Neufassung vom 18. April 1989 (Amtsblatt des Saarlandes vom 04. Mai 1989, S. 557), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes vom 21. Mai 1993, S. 422).
- * **das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz – SNG)** vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 346), ergänzt durch Berichtigung vom 12. Mai 1993 (Amtsblatt des Saarlandes, 1993, S. 482).